

## 6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

„Dirtpark am Lochfeld“



Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

## PLANZEICHNUNG, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 12.09.2023

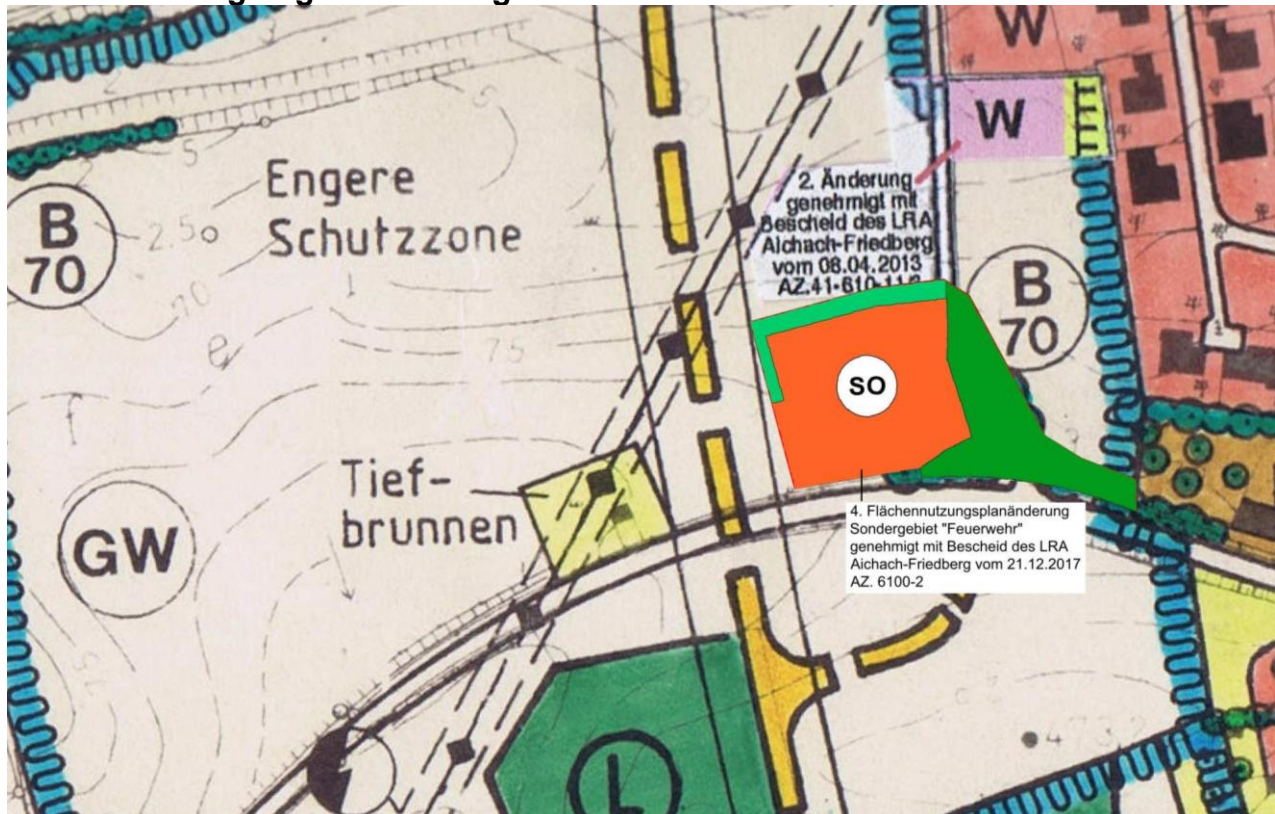
**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88  
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de  
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

MARKT INCHENHOFEN  
ZISTERZIENSER PLATZ 2  
86570 INCHENHOFEN  
LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG  
REGIERUNGSBEZIRK SCHWABEN

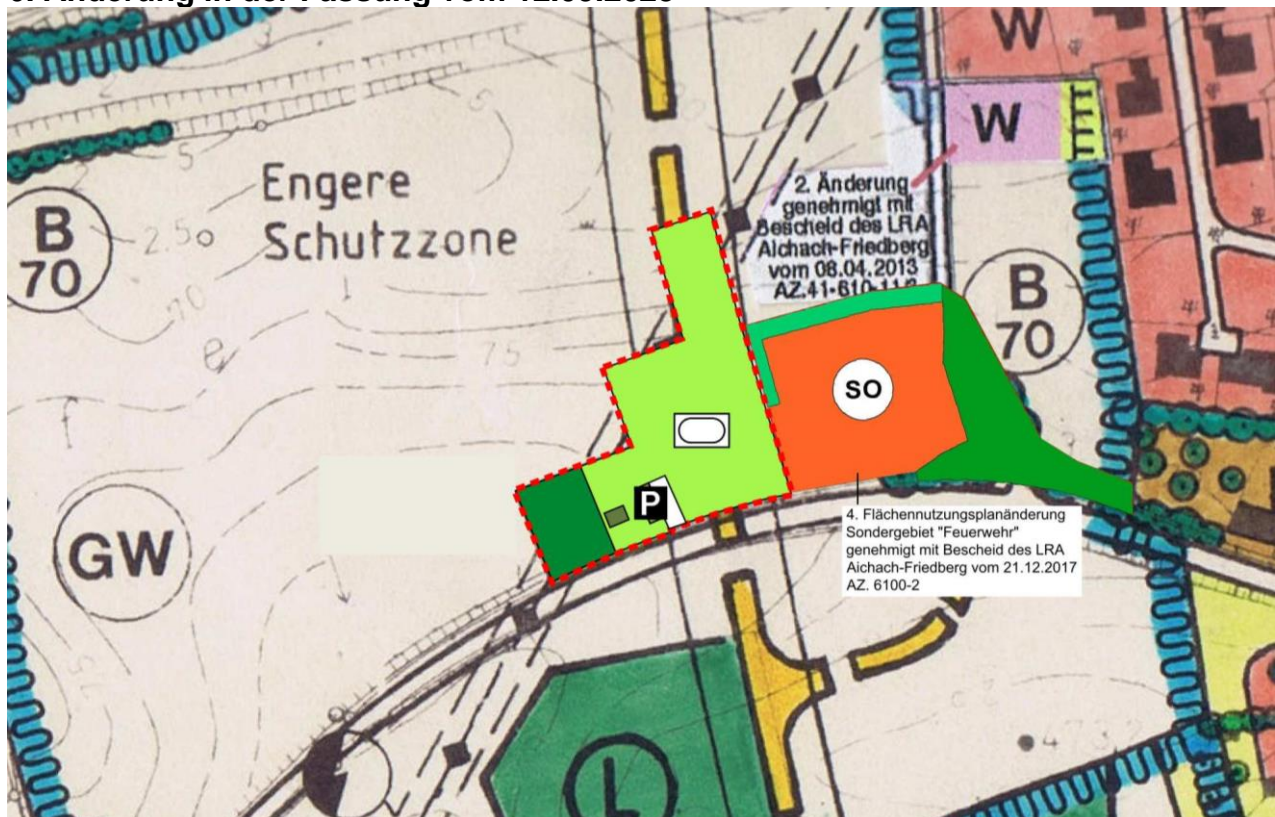


**Planzeichnung in der rechtsgültigen Fassung vom 13.09.1994  
mit den rechtsgültigen Änderungen vom 08.04.2013 und 21.12.2017**



M 1 : 2.500






















**6. Änderung in der Fassung vom 12.09.2023**



M 1 : 2.500



## ZEICHENERKLÄRUNG

-  Änderungsbereich
-  Grünfläche
-  Sportplatz
-  Gehölz (Bestand)
-  Gebäude (Bestand)
-  Fläche für Versorgungsanlagen
-  Verkehrsflächen
-  Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
-  Parkplatz
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Elektrische Freileitung mit Schutzstreifen (nicht mehr vorhanden)
-  Sondergebiet
-  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Wohnbauflächen
-  Dorfgebiet
-  Grünflächen (Bestand)
-  zu erhaltende Gehölze / Biotop
-  Busch- und Baumgruppen
-  Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild
-  Wasserschutzgebiet (zwischenzeitlich aufgehoben)
-  Trasse Umgehungsstraße



## BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS

Der Markt Inchenhofen beabsichtigt aufgrund des stetig wachsenden Interesses der Jugendlichen eine öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Spiel- und Sportplatz als sog. Dirtpark zu errichten.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen. Parallel zu Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Sainbach Nr. 8 „Dirtpark am Lochfeld“ aufgestellt.

### 2. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Fl.-Nr. 461 und 462 (TF) der Gemarkung Sainbach und hat eine Gesamtfläche von ca. 0,47 ha. Das Planungsgebiet befindet sich nördlich der Straße von Sainbach nach Inchenhofen im westlichen Anschluss an das Sondergebiet „Feuerwehr“.

Auf der westlichen Teilfläche (Fl.-Nr.461, Gmkg. Sainbach) besteht das von Gehölzen umgebene ehemalige Wasserpumpenhaus. Die Fläche dient mittlerweile nicht mehr der Wasserversorgung.

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Im Nachfolgenden werden die wichtigsten Ziele übergeordneter Planungen wiedergegeben:

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans greift der Markt Inchenhofen die folgenden Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) auf und schafft die Voraussetzung für deren Umsetzung:

#### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

*(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

*(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*

*(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

#### 1.1.3 Ressourcen schonen

*(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

*(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.*





### 1.2.2 Abwanderung vermindern

*(G) Die Abwanderung der Bevölkerung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

*(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*

*- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*

*- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*

*- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen*

*genutzt werden.*

### 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

*(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

*(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

### 5.4.2 Wald und Waldfunktionen

*(G) Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden. Waldumbaumaßnahmen sollen schonend unter Wahrung bestands- und lokalklimatischer Verhältnisse erfolgen.*

### 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

*(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.*

## **Regionalplan Region Augsburg (9) (RP)**

### Bl 1 Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

*1.1 (G) Es ist anzustreben, die natürlichen Lebensgrundlagen bei der Entwicklung der Region in den einzelnen Teilräumen, (...) zu erhalten und in ihren Ausgleichs- und Wohlfahrtsfunktionen zu stärken.*

*1.7 (Z) Die Nutz-, Schutz-, Sozial-, und Lebensraumfunktionen des Waldes (...) sollen dauerhaft erhalten und gegebenenfalls gestärkt werden.*

### B III 5 Erholung und Sport

*5.1 (G) Einem vielfältigen, bedarfsgerechten Angebot an Freizeit-, Erholungs- und Sporteinrichtungen kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu.*

#### 4. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 UND §§ 2A UND 4C BAUGB

Eine Bestanderfassung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter sowie die Auswirkungen der geplanten Änderungen auf die Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Umweltbericht liegt als Anlage der Flächennutzungsplanänderung bei.

#### 5. DERZEITIGE BODENNUTZUNG UND BIOTOPSTRUKTUREN

Der Änderungsbereich auf Fl.-Nr. 462 (TF) Gemarkung Sainbach wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker im südlichen Bereich / Grünland im nördlichen steileren Hangbereich).

Auf der westlichen Teilfläche (Fl.-Nr.461, Gmkg. Sainbach) besteht das von Gehölzen umgebene ehemalige Wasserpumpenhaus. An Gehölzen dominieren Nadelgehölze und nicht heimische Laubbäume (Douglasien (Höhe ca. 25 m), Amerikanische Roteichen). Im Randbereich wachsen einige Weißdorn und Vogelbeeren. Die Fläche dient mittlerweile nicht mehr der Wasserversorgung.

Östlich des Planungsgebietes befindet sich das Feuerwehrhaus. Im südlichen Anschluss verläuft die Straße zwischen Sainbach und Inchenhofen mit begleitendem Geh- und Radweg.

Kartierte Biotope bestehen im Änderungsbereich nicht. Das nächstgelegene Biotop befindet sich östlich des Feuerwehrhauses ca. 50 m östlich des geplanten Dirtparks (Biotop-Nr. 7432-0070-009 „Heckenstrukturen westlich Inchenhofen“).

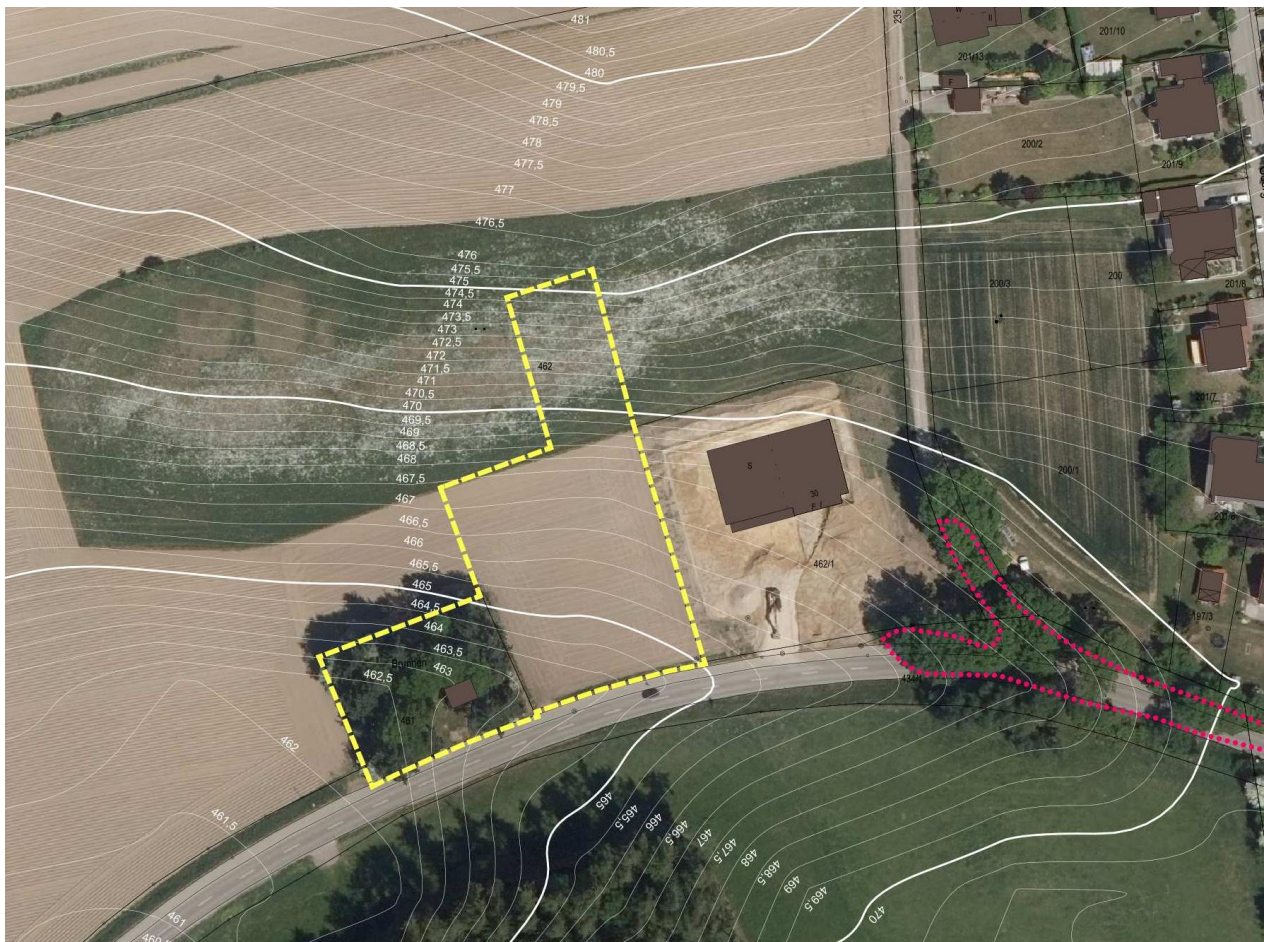


Abbildung 1: Luftbild 2018, DFK 2020, Höhenlinien DGM50 mit Flächenumgriff und kartierten Biotopen, unmaßstäblich  
(Geobasisdaten: Copyright Bay. Vermessungsverwaltung, ww.geodaten.bayern.de)



## 6. GEPLANTE ÄNDERUNG

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt im östlichen Änderungsbereich auf Fl.-Nr. 462 (TF) Gemarkung Sainbach eine Fläche für die Landwirtschaft und die mögliche Trasse für eine westliche Ortsumfahrung dar. Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.09.2020, ist keine Umfahrung mehr vorgesehen. Da sowohl eine West- als auch eine Ostumfahrung hohes Konfliktpotential aufweisen, favorisiert die Marktgemeinde Inchenhofen hierfür langfristig eine gemeindeübergreifende Lösung.

Der westliche Teilbereich (Fl.-Nr. 461, Gmkg. Sainbach) ist im rechtsgültigen FNP als Fläche für Versorgungsanlagen (Tiefbrunnen) bezeichnet. Die Fläche dient allerdings mittlerweile nicht mehr der Wasserversorgung. Das Wasserpumpenhaus besteht zwar noch, wird allerdings nicht mehr als solches genutzt. Es soll künftig als Gerätehaus (für die Pflege der Grünfläche) dienen. Das Wasserschutzgebiet ist zwischenzeitlich aufgehoben.

Die im rechtsgültigen FNP dargestellte elektrische Freileitung mit Schutzstreifen, die das Planungsgebiet quert, ist nicht mehr vorhanden.

Im Einzelnen erfolgen folgende Änderungen:

- Umwidmung von ca. 3.388 m<sup>2</sup> Fläche für die Landwirtschaft in eine Grünfläche – Sportanlage und Darstellung Zufahrt (Verkehrsfläche)
- Umwidmung von ca. 1.303 m<sup>2</sup> Fläche für Versorgungsanlagen (Tiefbrunnen) in eine Grünfläche – Sportanlage bzw. Darstellung der bestehenden und zu erhaltenden Gehölzstrukturen und Darstellung Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz
- Herausnahme Trasse der geplanten Ortsumfahrung im Geltungsbereich der Änderung (ist nicht mehr vorgesehen)
- Herausnahme elektrische Freileitung mit Schutzstreifen im Geltungsbereich der Änderung (ist nicht mehr vorhanden)

Durch die Flächennutzungsplanänderung schafft der Markt Inchenhofen die Voraussetzung für die Errichtung eines Dirtparks an diesem Standort.

## 7. STANDORTWAHL

Im Vorfeld waren zwei andere potentielle Standorte für die Errichtung eines Dirtparks im Gemeindegebiet des Marktes Inchenhofen vorgesehen. Diese haben sich jedoch als weniger geeignet für das Vorhaben erwiesen:



- Fl.-Nr. 537 TF, Gmkg. Inchenhofen (nördlich des Bauhofes) sollte gem. Landratsamt Aichach-Friedberg – Bodenschutzrecht aufgrund des vorliegenden Bodens mit weit über 60 Bodenpunkten (72/ 65) von einer Bebauung freigehalten und für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

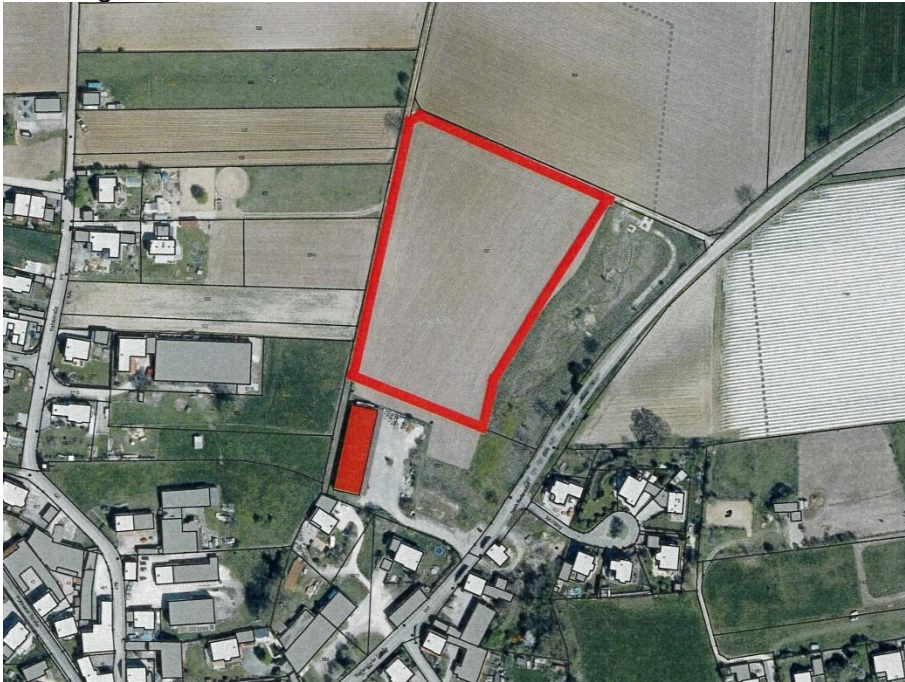


Abbildung 2: pot. Standort auf Fl.-Nr. 537 TF, Gmkg. Inchenhofen (nördlich des Bauhofes), unmaßstäblich (Geobasisdaten: Copyright Bay. Vermessungsverwaltung, [ww.geodaten.bayern.de](http://ww.geodaten.bayern.de))

- Fl.-Nr. 1320, Gmkg. Inchenhofen (östlich angrenzend an das Baugebiet „Östlich der Mozartstraße“) birgt aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung (Abstand ca. 25 – 30 m) aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Konfliktpotential.



Abbildung 3: pot. Standort auf Fl.-Nr. 1320, Gmkg. Inchenhofen (nördlich des Bauhofes), unmaßstäblich (Geobasisdaten: Copyright Bay. Vermessungsverwaltung, [ww.geodaten.bayern.de](http://ww.geodaten.bayern.de))





Der Standort auf Fl.-Nr. 461 und 462 TF, Gmkg. Sainbach zwischen neuem Feuerwehrgerätehaus und dem ehemaligen Wasserpumpenhaus ist aus Sicht des Marktes Inchenhofen zur Umsetzung des Vorhabens geeignet:

- Lage an der Hauptachse Sainbach – Inchenhofen
- Weitgehend zentral im Gemeindegebiet
- Außerhalb, aber trotzdem in Ortsnähe
- Passende Topographie
- An der Stelle mit wenig Aufwand zu realisieren
- Rückbaufähig

Fl.-Nr. 461, Gmkg. Sainbach befindet sich im Eigentum der Marktgemeinde Inchenhofen – durch Einbeziehung in den Änderungsbereich kann die ehemalige Fläche für Versorgungsanlagen (Tiefbrunnen) und das noch bestehende derzeit ungenutzte Wasserpumpenhaus einer neuen Nutzung zugeführt werden.

## **8. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH**

Zur Errichtung des Dirtparks erfolgt parallel ein Bebauungsplanverfahren. Die vorgesehene Nutzung kann nach § 14 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft bewirken. Die Bewertung der Eingriffe und die Festsetzung von Vermeidungs- und evtl. Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

## **9. IMMISSIONSSCHUTZ**

Östlich angrenzend an die geplante Grünfläche für den Dirtpark befindet sich das Feuerwehrgerätehaus. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbaufläche im Osten beträgt ca. 80 m. Eine Überschreitung von gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerten wird aufgrund der Lage nicht erwartet.

Weitere Hinweise zum Immissionsschutz hinsichtlich der Nutzung der Fläche als Dirtpark werden auf der Ebene des Bebauungsplanes gegeben.

## **10. BODENDENKMÄLER**

Bodendenkmäler sind im Planungsbereich derzeit nicht bekannt.

## **11. SONSTIGES**

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Inchenhofen.



**VERFAHRENSVERMERKE**

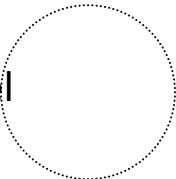
Der Beschluss zur Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Gemeinderat des Marktes Inchenhofen am 03.05.2022 gefasst und am 25.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 11.10.2022 hat in der Zeit vom 07.11.2022 bis 07.12.2022 stattgefunden (§§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 14.03.2023 hat in der Zeit vom 16.05.2023 bis 19.06.2023 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).

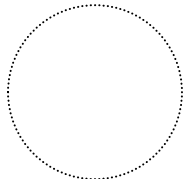
Der Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 12.09.2023 wurde vom Gemeinderat des Marktes Inchenhofen am 12.09.2023 gefasst.

Inchenhofen, den **11.12.2023**

lt. Siegel 

gez. Schoder  
.....  
Anton Schoder, Erster Bürgermeister

Die Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 12.09.2023 wurde mit Bescheid des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom **20.11.2023** Az.: **6100-2**..... erteilt (§ 6 Abs. 1-4 Bau GB).



Aichach-Friedberg, den .....  
.....

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte am **13.12.2023**, dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wurde die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **12.09.2023**..... wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB).

lt. Siegel 

Inchenhofen, den **14.12.2023**  
.....  
gez. Schoder  
.....  
Anton Schoder, Erster Bürgermeister